

BART uw makelaar



Lindeplein 17, Tilburg

Vraagprijs € 495.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een ruime, gemoderniseerde en karakteristieke jaren '30-woning met een uitzonderlijk grote achtertuin? Dan is dit je kans!

Welkom bij Lindeplein 17

Stel je voor: wakker worden aan een van de mooiste pleinen van Tilburg, een kop koffie in de ochtendzon, een wandeling naar de stad en thuiskomen in een sfeervolle jaren '30-woning waar karakter en comfort perfect samenkomen. Welkom aan het Lindeplein 17.

Deze karakteristieke jaren '30-woning combineert het beste van twee werelden. Aan de voorzijde geniet je van het vrije uitzicht over het groene en levendige Lindeplein, terwijl je aan de achterzijde beschikt over een uitzonderlijk grote en beschutte tuin waar rust, ruimte en privacy centraal staan. Een combinatie die binnen de populaire Bomenbuurt zelden voorkomt.

Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend ruime woning schuil die door de jaren heen met zorg is onderhouden en gemoderniseerd. Met een sfeervolle woonkamer, lichte leefkeuken, luxe badkamer, multifunctionele tweede verdieping, negen zonnepanelen én energielabel C biedt deze woning een wooncomfort dat perfect aansluit bij de wensen van deze tijd. Hier hoef je niet te kiezen tussen karakter en comfort; je krijgt het allebei.

Locatie

Wie de Bomenbuurt kent, weet dat het Lindeplein een bijzondere plek inneemt. Het plein wordt omringd door karakteristieke jaren '30-woningen, volwassen bomen en een prettige buurtsfeer die je tegenwoordig nog maar zelden vindt. Een mooi voorbeeld daarvan is de jaarlijkse Lindepleinmarkt, een geliefde traditie die de betrokkenheid van bewoners bij de buurt onderstreept.

Wat deze locatie echter écht bijzonder maakt, is de combinatie van levendigheid en rust. Op loopafstand bevinden zich de binnenstad, het centraal station, het Spoorpark, het theater, 013 Poppodium, scholen, winkels, horeca en sportvoorzieningen. Na een middag winkelen, een avond op het terras of een bezoek aan een restaurant wandel je binnen enkele minuten terug naar huis.

Hier woon je midden in de stad, zonder het gevoel te hebben midden in de stad te wonen. Je kunt genieten van de levendigheid van het plein en het contact met buurtgenoten, maar je hebt tegelijkertijd de mogelijkheid om je volledig terug te trekken in de rust en privacy van je eigen woning en tuin. Juist die vrijheid om te kiezen maakt deze woning aan het Lindeplein zo bijzonder.

Indeling

Begane grond

Zodra je binnenkomt, merk je dat deze woning met liefde is onderhouden en gemoderniseerd. De hal geeft toegang tot een stijlvol uitgevoerd toilet met moderne afwerking. Achter een slim weggewerkt luik bevindt zich bovendien de vernieuwde groepenkast.

De sfeervolle woonkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de gashaard extra warmte en sfeer toevoegt. De laminaatvloer met elektrische vloerverwarming zorgt voor comfortabel woonplezier tijdens koude dagen. Het moderne spanplafond met ingebouwde spotverlichting maakt het geheel compleet en geeft de ruimte een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

De keuken vormt zonder twijfel één van de blikvangers van de woning. De opstelling aan beide zijden biedt volop werk- en bergruimte en is afgewerkt met een stijlvol natuurstenen werkblad. Uiteraard ontbreekt het niet aan comfort dankzij de aanwezige inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combioven, extra oven, koelkast, vriezer, gaskookplaat en afzuigkap.

Wat deze ruimte extra bijzonder maakt, is de prachtige lichtstraat die perfect aansluit bij het karakter van de woning. De combinatie van zichtbare balken, een speelse schuine kapconstructie en grote glasoppervlakken zorgt voor een zee aan daglicht en een bijzonder ruimtelijk effect. Hierdoor ontstaat een lichte en uitnodigende leefkeuken waar kokkerellen, tafelen en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. De dakramen zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens die op warme dagen bijdragen aan een aangenaam binnenklimaat.

Aan de achterzijde bevinden zich een tweede toilet en een doucheruimte, wat extra comfort biedt voor gezinnen, sporters of gasten.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping valt direct op hoeveel ruimte hier aanwezig is. De ruime overloop geeft toegang tot twee slaapkamers. De slaapkamer aan de

voorzijde beslaat de volledige breedte van de woning en biedt een prachtig uitzicht over het Lindeplein. Dankzij de royale afmetingen en de grote vaste hoekkast beschikt deze kamer over uitzonderlijk veel bergruimte en comfort.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer die uitkijkt over de groene tuin en zich perfect leent als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De luxe badkamer voelt als een privé wellnessruimte. Na een lange werkdag geniet je hier van een ontspannen bad of een uitgebreide douche. Daarnaast beschikt de badkamer over een modern wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming. De ingebouwde televisie en geluidsinstallatie zorgen voor extra comfort en maken het wellnessgevoel compleet.

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar misschien wel de grootste verrassing van het huis: de royale tweede verdieping.

Deze open ruimte biedt talloze mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar een thuiswerkplek, hobbyruimte, fitnessruimte of extra slaapkamer: hier kan het allemaal. De dakkapel aan de voorzijde en de grote dakramen aan de achterzijde zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Daarnaast bevinden zich hier de cv-ketel, de aansluitingen voor wasmachine en droger, een wastafel en het centrale datapunt van het thuisnetwerk.

Een verdieping die moeiteloos meegroeit met jouw woonwensen, nu én in de toekomst.

Tuin

En dan de tuin...

Waar veel stadstuinen ophouden, begint het hier pas echt interessant te worden. Dankzij het extra perceel beschikt deze woning over een uitzonderlijk grote achtertuin die binnen de Bomenbuurt werkelijk uniek te noemen is. Niet alleen de omvang is bijzonder, maar ook de mate van privacy. Terwijl je aan de voorzijde uitkijkt over een levendig stadspan, geniet je hier aan de achterzijde van rust, groen en beschutting. Of je nu droomt van lange zomeravonden met vrienden, spelende kinderen, een moestuin, meerdere terrassen of gewoon een rustige plek om te ontspannen; hier is de ruimte om het waar te maken.

Achter in de tuin staat bovendien een prachtig bijgebouw met vegetatiedak. Niet alleen een fraaie toevoeging aan het geheel, maar ook een veelzijdige ruimte die gebruikt kan worden als berging, hobbyruimte of werkplek aan huis.

Een tuin die je moet ervaren om de omvang én de privacy echt te begrijpen.

Bijzonderheden

- Vrij uitzicht over het groene Lindeplein in de geliefde Bomenbuurt
- Op loopafstand van de binnenstad, het station en het Spoorpark
- Uitzonderlijk grote achtertuin met veel privacy
- Voorzien van 9 zonnepanelen (2024)
- Energielabel C
- Luxe badkamer met bubbelbad, ruime douche, vloerverwarming, televisie en geluidsinstallatie
- Royale tweede verdieping met dakkapel en dakramen
- Hoog afwerkingsniveau
- Karakteristieke jaren '30-woning met slimme woonvoorzieningen, waaronder Honeywell Evohome-zoneregeling, elektrische rolgordijnen en screens, programmeerbare verlichting en uitgebreid thuisnetwerk

Tot slot

Lindeplein 17 is zo'n huis dat je blijft verrassen. Achter de karakteristieke jaren '30-gevel gaat een woning schuil die veel meer ruimte biedt dan je aan de buitenzijde zou vermoeden.

Maar wat deze woning werkelijk bijzonder maakt, is de combinatie die maar zelden wordt gevonden: wonen aan een van de mooiste pleinen van Tilburg, met alle voorzieningen van de binnenstad binnen handbereik, terwijl je thuis geniet van ruimte, rust, privacy en een uitzonderlijk grote tuin.

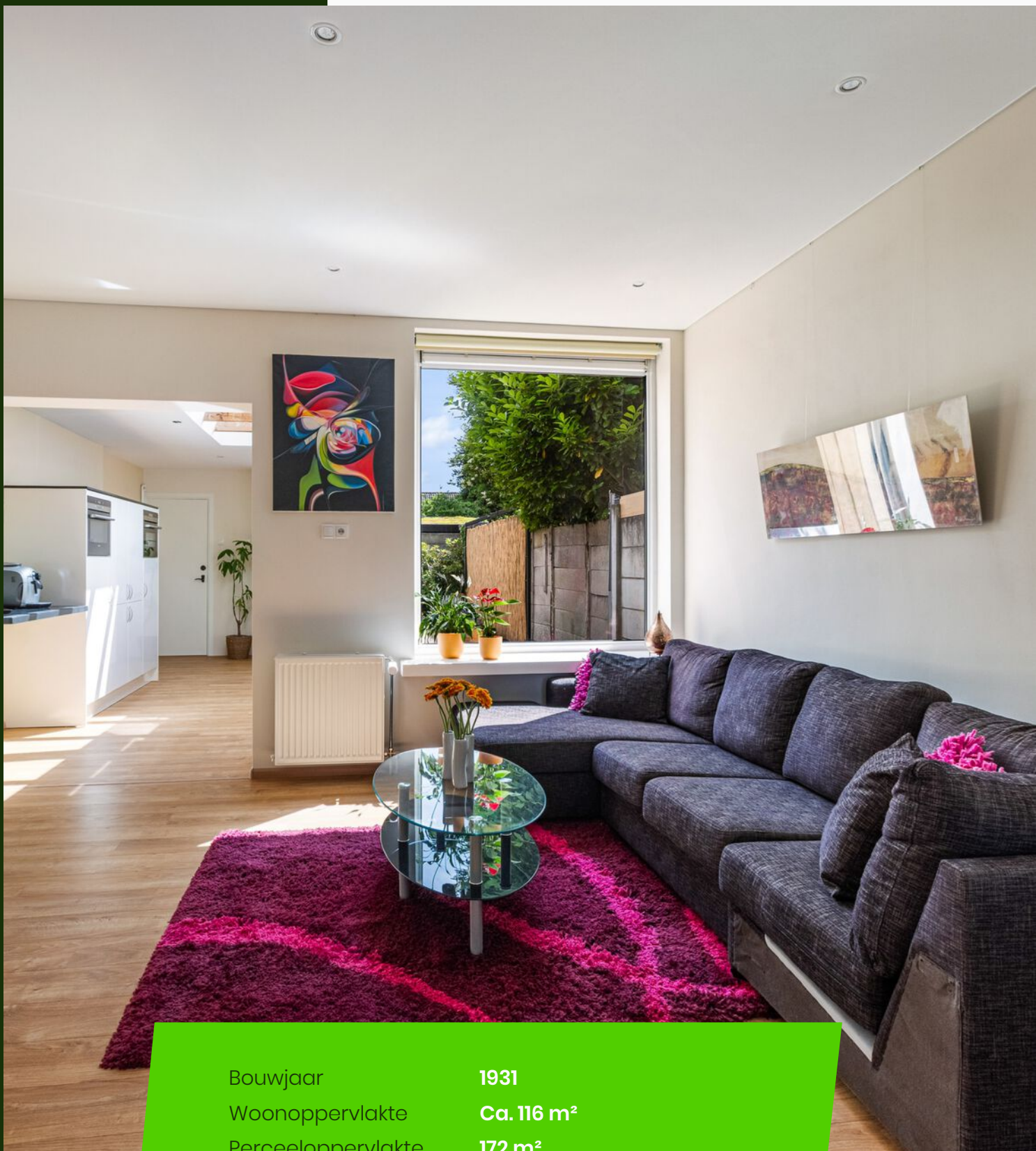
Een woning die niet alleen bekeken moet worden, maar vooral beleefd.

Misschien wordt dit wel de plek waar jouw volgende hoofdstuk begint.



Energielabel C





Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	Ca. 116 m ²
Perceeloppervlakte	172 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 79 m ²
Inhoud	Ca. 460 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

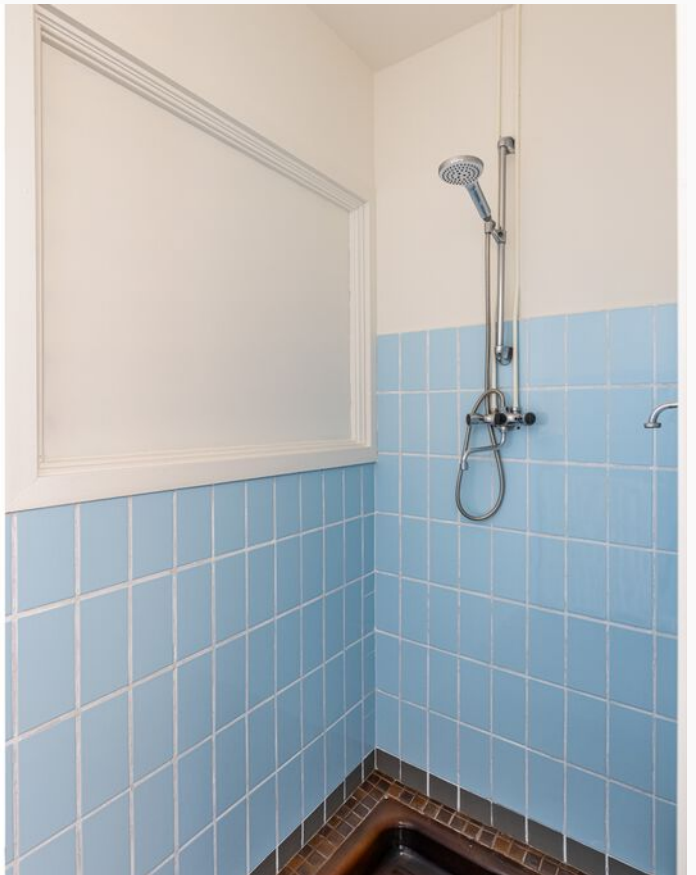






























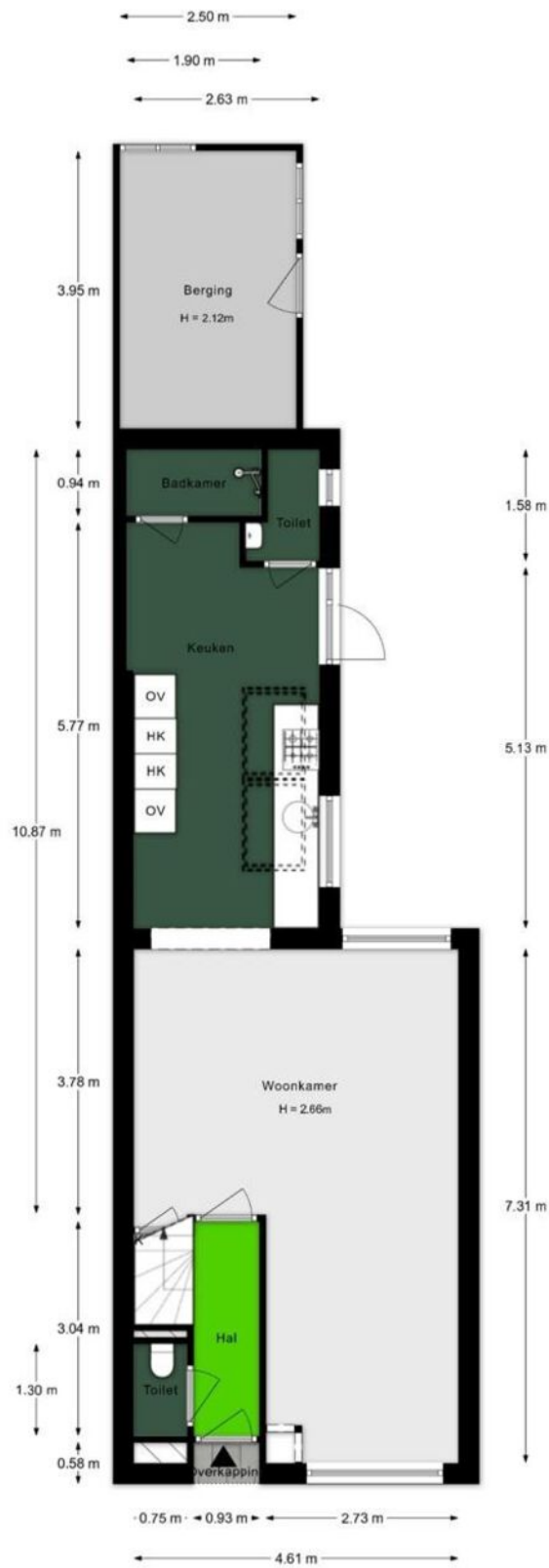




Plattegrond

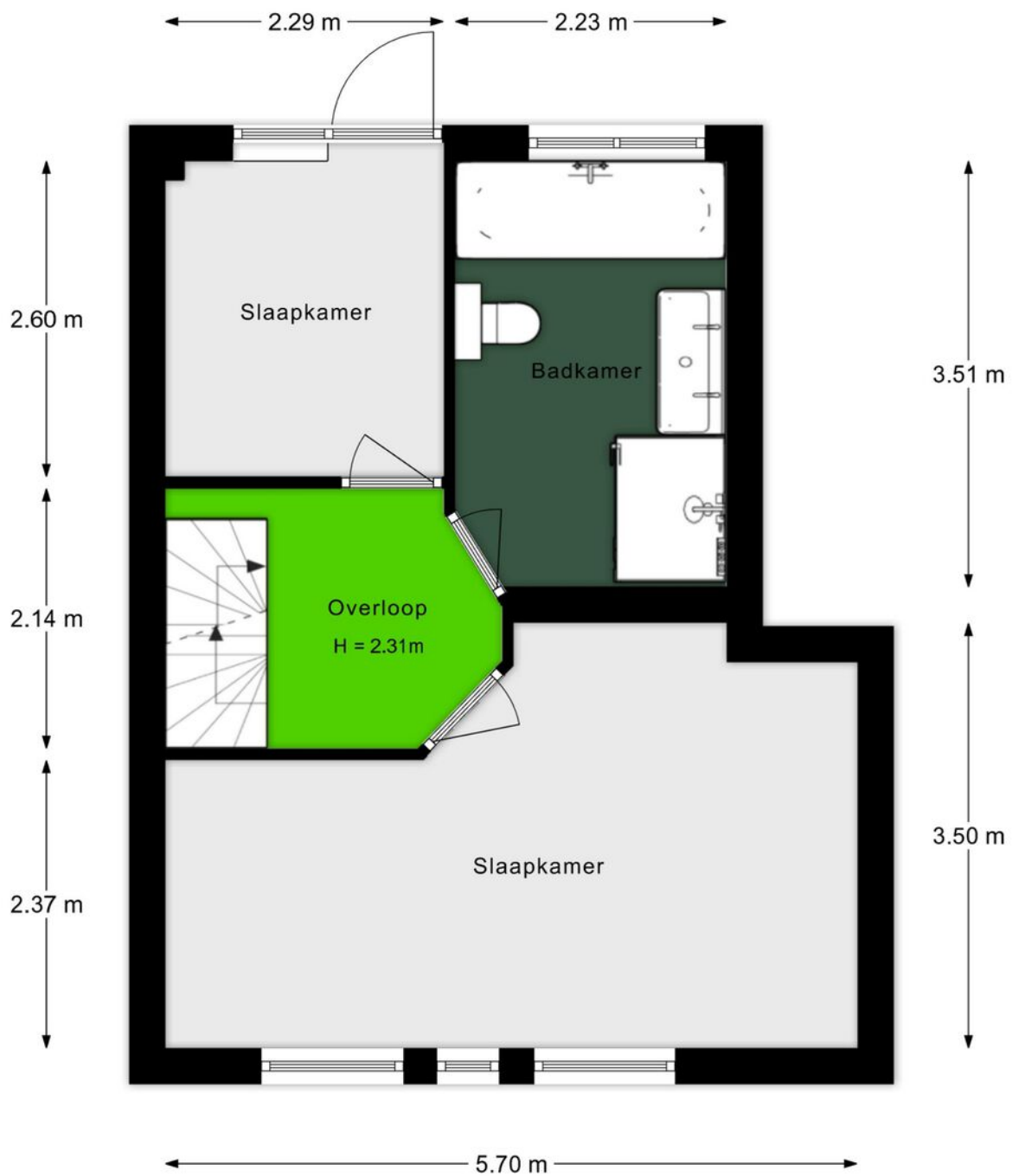


Plattegrond



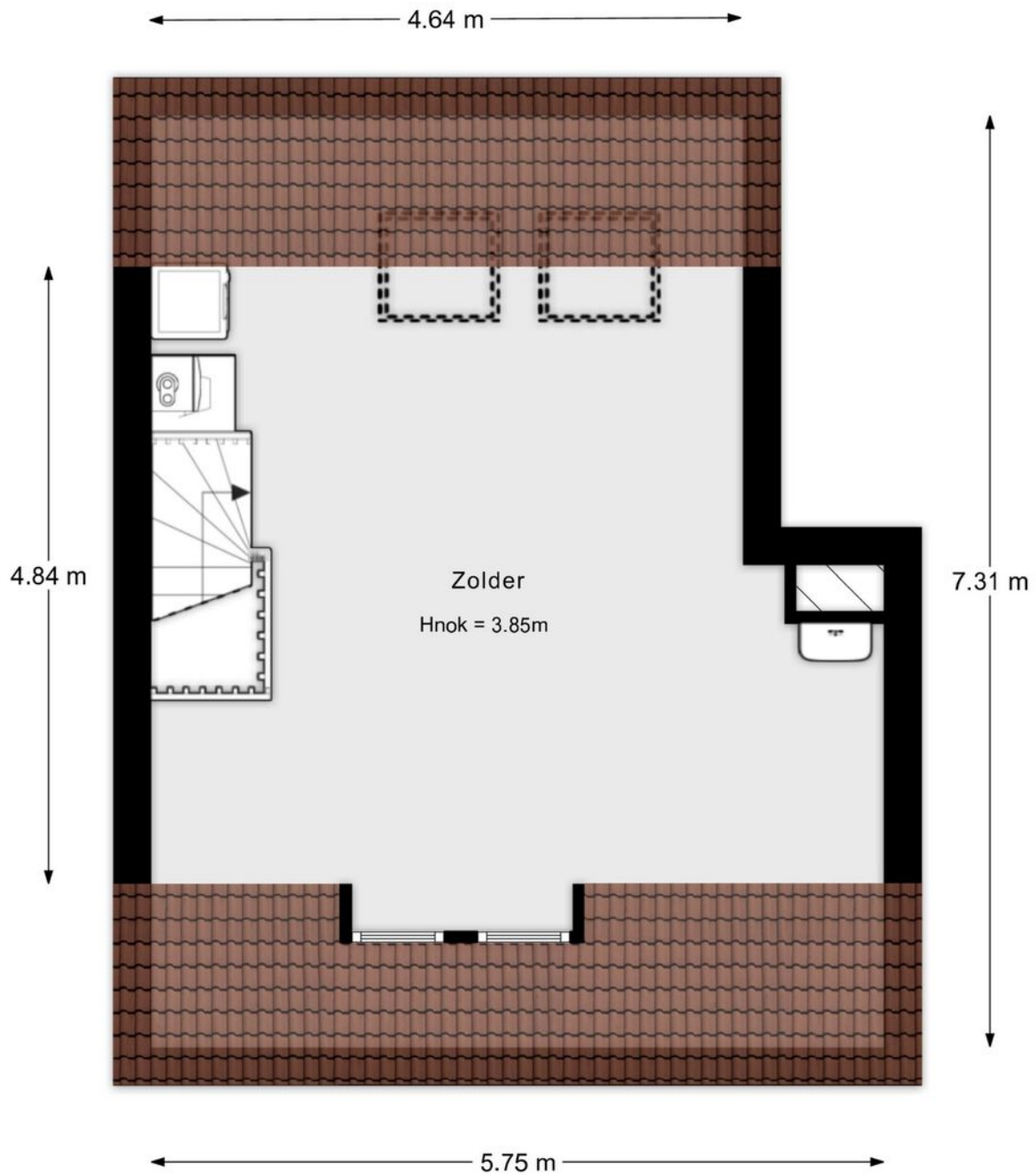
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



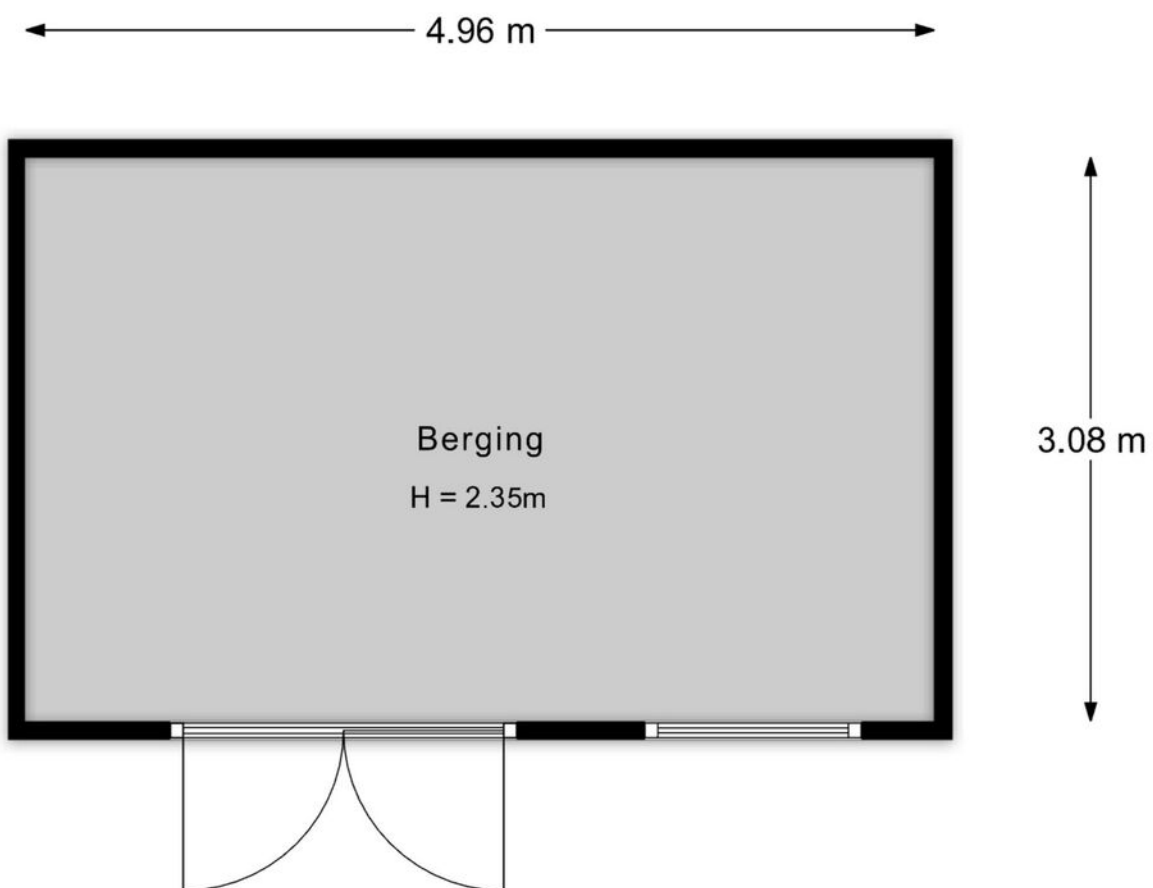
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

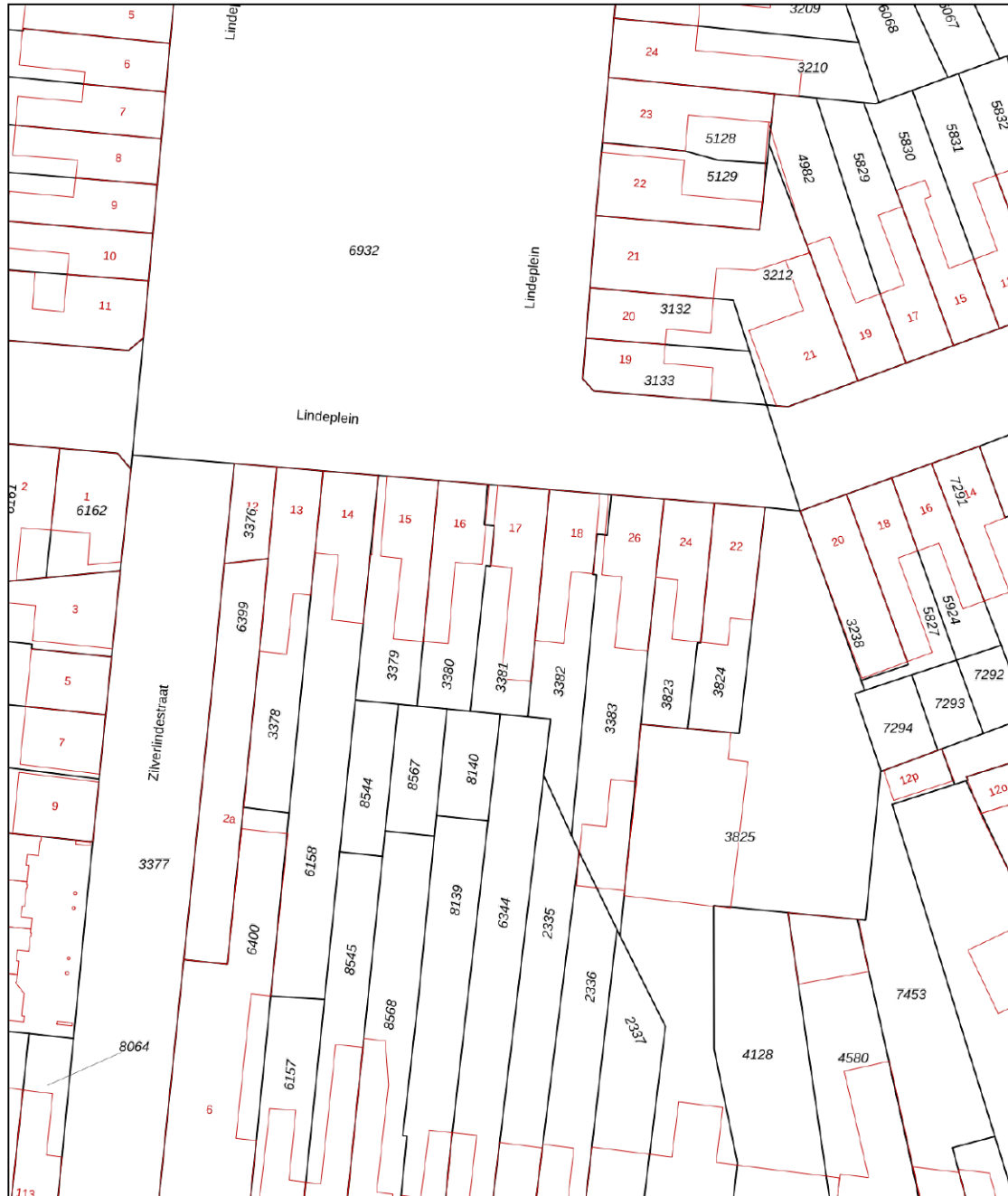


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

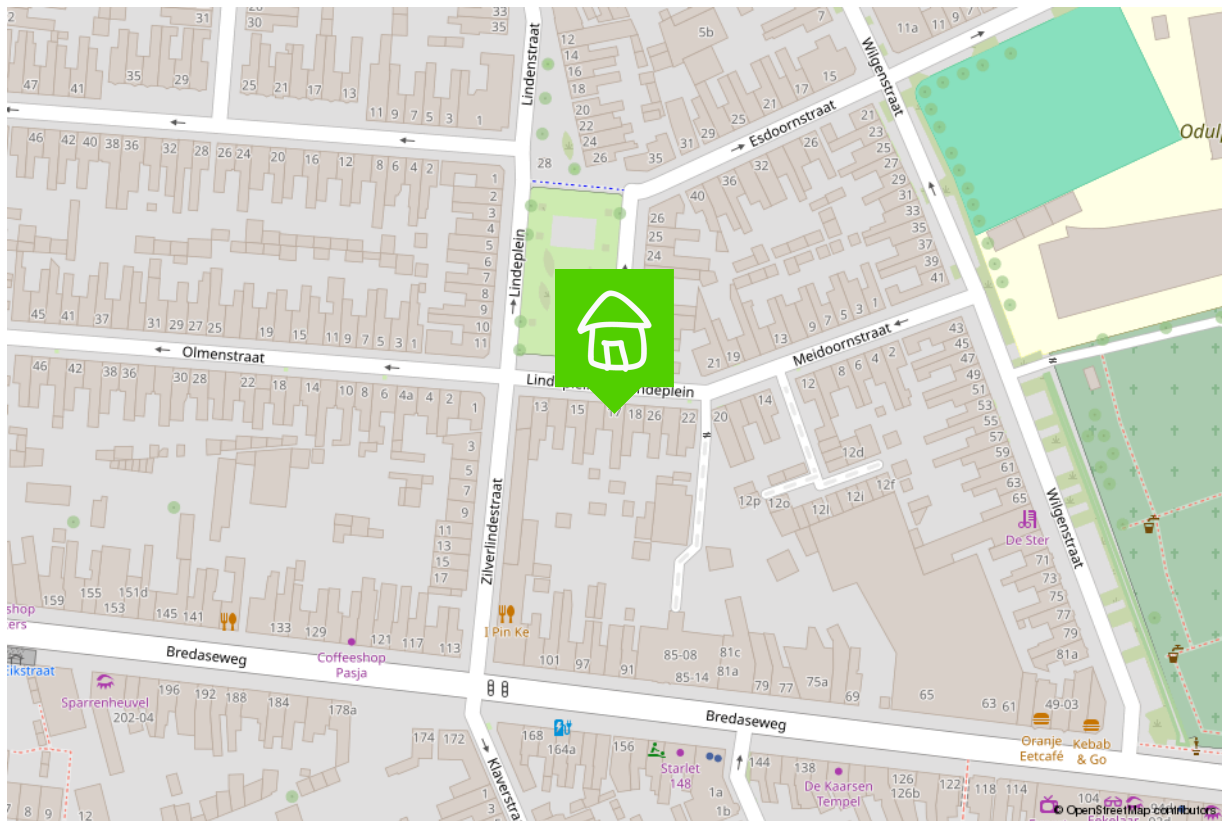
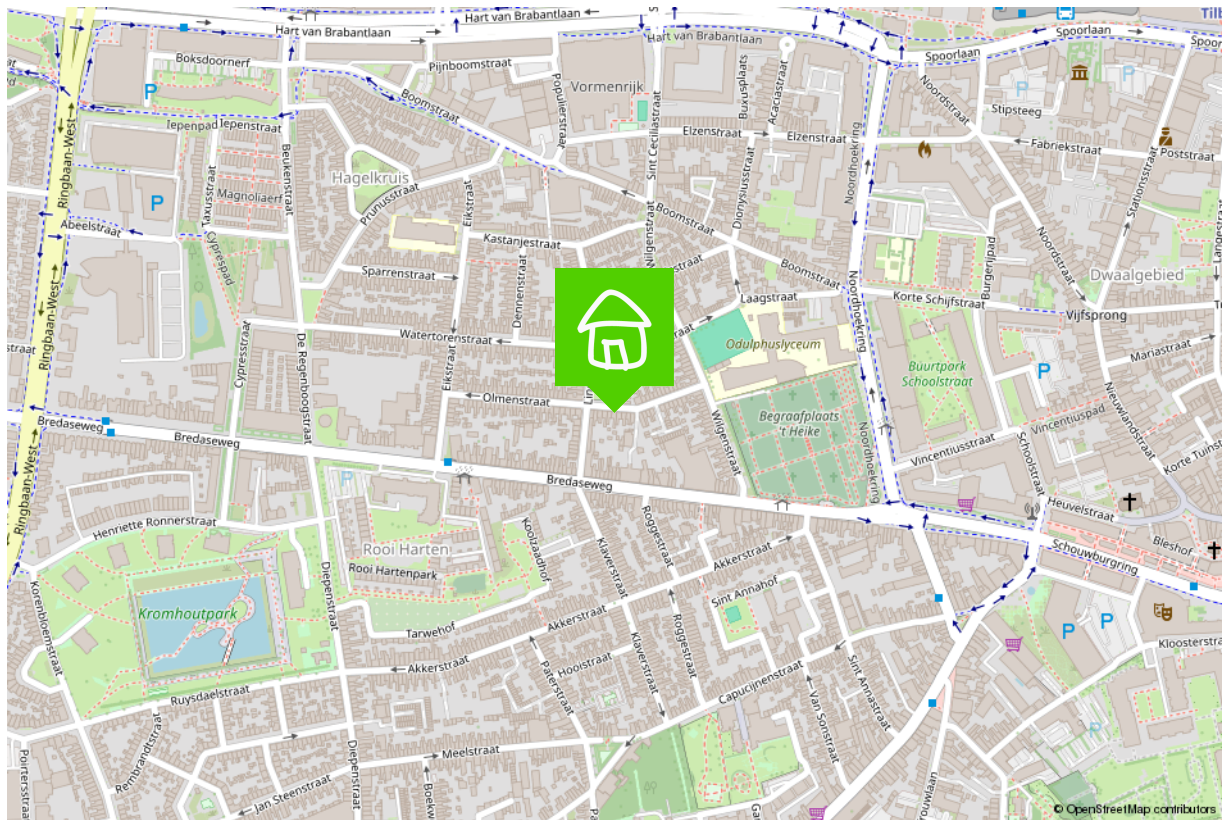
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



Locatie op de kaart



Wonen in Tilburg

Puur en creatief, dat is Tilburg

Tilburg is een oude arbeidersstad met een rijk textielverleden, en dat zie je nog steeds. Tilburg is puur, rauw, creatief en modern. Het heeft een gezellige binnenstad met hippe boetiekjes in het Dwaalgebied, uitstekende horeca en vele festivals. De vele studenten zorgen bovendien voor creativiteit en leuke activiteiten.

Kortom, Tilburg is een echte stad, maar met zeker ook veel groen, zoals in het Spoorpark, het stadsbos en het Leijpark. En wil je echt de rust opzoeken, dan is er altijd nog het buitengebied, zoals Moerenburg, het Bels Lijntje en de nationale parken in de omgeving. Bovendien heeft Tilburg de voorzieningen die bij een echte stad horen: 13 bibliotheken, een universiteit en hogescholen, 2 ziekenhuizen, en natuurlijk de mooiste voetbalclub van het land: Willem II. Als ik niet als makelaar aan het werk ben, is de kans groot dat je mij tijdens een wedstrijd in het stadion vindt.

Tilburg, een stad in ontwikkeling

Waar Tilburg vroeger als 'het lelijke eendje' van Brabant werd gezien en geen hotspot was om te wonen, is het de laatste jaren juist een populaire woonplaats geworden. Verschillende stadsdelen en wijken ontwikkelen zich op hun eigen, unieke manier, en bieden zo voor ieder wat wils.

Denk bijvoorbeeld aan de Spoorzone, waar je ook mijn kantoor vindt. Het is een oud NS-werkterrein waar nu mooie appartementen verrijzen, de prijswinnende bibliotheek in Lochal staat en gezellige horeca en clubs te vinden zijn.

Maar ook de Piushaven met haar mooie, nieuwe woningen, de kindvriendelijke Reeshof, het stadse Oud-Noord en de groene wijk de Blaak hebben allemaal hun eigen sfeer. Kortom, wat voor woning en omgeving je ook zoekt, Tilburg heeft het!



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar